



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Številka: 032-92/2007-1

Datum: 8. 3. 2007

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA**
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

NASLOV: **Predlog Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana**

GRADIVO **Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana**
PRIPRAVIL:

POROČEVALKI: **Jožka Hegler, direktorica Javnega stanovanjskega sklada**
Mestne občine Ljubljana
Julka Gorenc, vodja Sektorja dejavnosti Javnega
stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana

PRISTOJNO DELOVNO **Odbor za stanovanjsko politiko**
TELO MS MOL:

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Pravilnika o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana.

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Predlog pravilnika z obrazložitvijo

PREDLOG

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES in 47/06 - ZEN) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

P R A V I L N I K **o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana**

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

Ta pravilnik določa pogoje za zamenjave stanovanj Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), postopek zamenjave, varščino in lastno udeležbo ter način zamenjave stanovanj zaradi realizacije stanovanjskega programa MOL.

2. člen

Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki vseh vrst oziroma kategorij najemnih stanovanj MOL, razen tistih stanovanj, za katera je sprožen postopek vrnitve prejšnjim lastnikom na podlagi Zakona o denacionalizaciji ali Zakona o izvrševanju kazenskih sankcij, ali je na njih še možno uveljaviti pravico ugodne privatizacije po določbah Stanovanjskega zakona iz leta 1991 ali so predmet sodnega ali drugega postopka v zvezi z lastninsko pravico. Najemniku se z zamenjavo stanovanja ne more spremeniti kategorija stanovanja.

II. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO ZAMENJAVE STANOVANJ MOL

3. člen

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik, da se uvrsti med upravičence do zamenjave stanovanja so:

- da ima poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in stroškov uporabe stanovanja;
- da proti njemu ne teče sodni postopek za izpraznitev stanovanja;
- da je preteklo vsaj dve leti od njegove vselitve v stanovanje.

4. člen

Najemnik mora poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika izpolnjevati vsaj še enega izmed naslednjih pogojev:

- da je stanovanje po površini postalo premajhno ali po strukturi neprimerno zaradi povečanja števila družinskih članov najemnika;
- da je stanovanje postalo preveliko zaradi zmanjšanja števila družinskih članov ali želi najemnik preselitev v manjše stanovanje zaradi nižje najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja;
- da se je najemniku neprofitnega stanovanja, ki je plačal lastno udeležbo, dohodkovno stanje tako spremenilo, da je postal prejemnik subvencije in mu je zato postalo stanovanje po površinskih normativih, ki so vezani na dohodke, preveliko;

- da je stanovanje zaradi bolezenskih ali starostnih razlogov najemnika ali njegovih družinskih članov, ki z njim prebivajo, po legi postalo neprimerno;
- da je stanovanje zaradi narave dela najemnika oziroma njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja postalo po lokaciji neprimerno.

III. POSTOPEK ZAMENJAVE STANOVANJA

5. člen

O upravičenosti do zamenjave stanovanja se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

6. člen

Zaradi omejenega števila razpoložljivih stanovanj za potrebe zamenjav in velikega števila najemnikov, ki izpolnjujejo pogoje za zamenjavo, se vodi seznam čakajočih upravičencev.

7. člen

Upravičenci do zamenjave stanovanja se uvrščajo na seznam čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja po vrsti glede na datum pravnomočnosti odločbe iz 5. člena tega pravilnika.

8. člen

Razpoložljiva stanovanja se dodeljuje v zamenjavo upravičencem iz seznama čakajočih po vrstnem redu upošteva primernost razpoložljivega stanovanja po površini glede na število družinskih članov in v okviru možnosti tudi strukturo stanovanja, zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja, zdravstveno in starostno stanje prosilca ter primernost stanovanja glede na zaposlitvene potrebe upravičenca.

Upravičencem iz 10. člena tega pravilnika se stanovanje zamenja prednostno.

9. člen

Vsakemu upravičencu iz seznama čakajočih se upošteva določbe 8. člena tega pravilnika ponudi v zamenjavo primerno stanovanje. Če upravičenec iz utemeljenih osebnih ali družinskih razlogov ne sprejme ponujenega primernega stanovanja, ostane na seznamu čakajočih in se mu še enkrat ponudi drugo primerno stanovanje, pri katerem se v okviru možnosti upošteva razloge, ki jih je navedel pri prvi zavrnitvi zamenjave. Če upravičenec drugič odkloni zamenjavo za primerno stanovanje, se šteje, da mu je bilo ponujeno primerno stanovanje za zamenjavo po pravnomočni odločbi o upravičenosti do zamenjave in se ga črta iz seznama čakajočih.

10. člen

V primerih, ko nenadoma nastopijo bistveno spremenjene bivalne potrebe zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali drugih razmer, zaradi katerih je postalo stanovanje neprimerno za najemnika, se lahko izjemoma ne glede na čas vselitve, ob izpolnjevanju ostalih pogojev, uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja.

IV. VARŠČINA IN LASTNA UDELEŽBA

11. člen

Zamenjava stanovanja ne vpliva na pravice in obveznosti v zvezi z varščino. Zamenjava stanovanja tudi ne vpliva na pravice in obveznosti v zvezi z lastno udeležbo, razen v primeru, ko upravičenec izpolnjuje pogoje iz 3. alineje 4. člena tega pravilnika. V tem primeru se lastna udeležba najemniku vrne.

V. ZAMENJAVE STANOVANJ ZARADI REALIZACIJE STANOVANJSKEGA PROGRAMA MOL

12. člen

Kadar je potrebno zaradi realizacije stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana preseliti najemnika, se mu ne glede na določbe tega pravilnika po pravnomočnosti odločbe o upravičenosti do zamenjave stanovanja ponudi v zamenjavo primerno nadomestno stanovanje, pri čemer se upošteva njegove dotedanje bivalne pogoje, število družinskih članov ter zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

Za vse zadeve, ki niso urejene s tem pravilnikom, se uporabljajo določbe Stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov.

14. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o dodeljevanju kadrovske in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 82/99) v delu, ki se nanaša na zamenjave stanovanj.

15. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV:

PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem tega akta sta 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01), ki v prvi alineji določa, da Mestni svet sprejema statut, odloke in druge akte MOL ter Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES in 7/06 – ZEN; v nadaljevanju: SZ-1). V 89. členu SZ-1 je določeno, da se o upravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja ali o preselitvi odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

RAZLOGI IN CILJI

Dosedanji Pravilnik o dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 82/99) ne vsebuje obveznosti glede splošnega upravnega postopka, ki jih je prinesel SZ-1 za zamenjave in preselitve v primeru neprofitnih stanovanj. Ugotavljamo, da je število najemnikov, ki prosijo za zamenjave veliko večje kot je možnosti za njihovo tekoče reševanje. Zato v predlaganem pravilniku urejamo način vodenja seznama upravičencev do zamenjave in komu iz seznama se zamenja razpoložljivo stanovanje za zamenjavo.

Cilj predlaganega novega pravilnika o zamenjavah stanovanj je opredeliti, katera stanovanja MOL so lahko predmet zamenjav in katera ne, katere pogoje morajo izpolnjevati najemniki, da lahko zamenjajo stanovanje in po kakšnem postopku se stanovanje lahko zamenja.

OCENA STANJA

V Mestni občini Ljubljana velja Pravilnik o dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 82/99), ki ureja tudi zamenjave stanovanj MOL. Ker je število najemnikov, ki so upravičeni do zamenjave stanovanj veliko večje od števila razpoložljivih stanovanj za zamenjave, smo že do sedaj oblikovali seznam čakajočih upravičencev glede na datum popolne prošnje za zamenjavo. Pri dosednji praksi izvajanja zamenjav se je pokazalo, da se veliko upravičencev ni strinjalo s ponujenim primernim stanovanjem za zamenjavo. Nekateri upravičenci, ki so zamenjave odklonili so navajali utemeljene družinske, zdravstvene ali druge razloge, nekateri pa so zamenjavo odklonili iz popolnoma neutemeljenih razlogov. Zato smo že doslej v okviru možnosti upoštevali utemeljene razloge upravičencev, ki so zamenjavo odklonili in jim ponudili drugo primerno stanovanje.

Izkazalo se je tudi, da so najemniki že takoj po sklenitvi najemne pogodbe za stanovanje, ki jim je bilo dodeljeno na javnem razpisu ali v okviru zamenjave stanovanj iz različnih razlogov zaprosili za zamenjavo. Največkrat so zaprosile za zamenjavo osebe, ki so uspele kot samske na javnem razpisu in so takoj po vselitvi zaprosile za zamenjavo stanovanja za večje stanovanje zaradi svojega partnerja.

REŠITEV

Zaradi poenotenja postopkov zamenjav, in ker so vsa stanovanja last osebe javnega prava, predlagamo uvedbo odločanja o zamenjavah vseh vrst oz. kategorij stanovanj z odločbo v

splošnem upravnem postopku, kot to določa SZ-1 za neprofitna stanovanja. Pri pogojih, ki jih morajo izpolnjevati najemniki, da so upravičeni do zamenjave stanovanja, je bistvena novost, da mora preteči od vselitve najemnika v stanovanje vsaj dve leti. Poleg tega predlagamo uvedbo seznama čakajočih in urejanje načina uvrščanja upravičencev na seznam, izbor upravičencev iz seznama ob zagotovitvi razpoložljivega stanovanja za zamenjavo ter omejili število ponudb primerne stanovanja za zamenjavo. Predvideli smo izjemno odobritev zamenjave in prednostno dodelitev stanovanja v primeru nenadnih spremenjenih razmer. Če je interes za zamenjavo s strani MOL zaradi realizacije stanovanjskega programa, se zamenjave opravijo na sporazumen način.

1. člen

Ta člen opredeljuje vsebino pravilnika.

2. člen

V 2. členu so opredeljena stanovanja, katerih najemniki lahko zaprosijo za zamenjavo stanovanja. Predmet zamenjav ne morejo biti stanovanja, za katere je sprožen postopek vrnitve bivšim lastnikom po Zakonu o denacionalizaciji in ne stanovanja, na katerih obstaja pravica do ugodne privatizacije po Stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Prav tako ne morejo zamenjati stanovanja, za katere je v teku sodni postopek v zvezi z lastninsko pravico. Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki vseh vrst oziroma kategorij najemnih stanovanj MOL. Pri zamenjavi najemnik ohrani kategorijo stanovanja.

3. člen

V 3. členu so naštet splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati najemniki, da se uvrstijo med upravičence do zamenjave stanovanja. Poleg pogoja poravnanih stanovanjskih obveznosti najemnika in pogoja, da najemnik ni tožen na izpraznitev stanovanja, mora biti izpolnjen tudi pogoj, da je od vselitve najemnika v stanovanje preteklo najmanj dve leti. Doslej tega pogoja pri zamenjavah ni bilo, zato se je dogajalo, da so najemniki, ki so uspeli na javnem razpisu, iz različnih razlogov takoj po vselitvi zaprosili za zamenjavo stanovanja. Največkrat so bili to primeri, ko so se vselili kot samske osebe, takoj po vselitvi v dodeljeno stanovanje pa so zaradi partnerja zaprosili za večje stanovanje. Podobno se dogaja tudi, ko upravičenci zamenjajo stanovanje. Ker število razpoložljivih stanovanj za zamenjave ni tolikšno, kot je število prosilcev, smo kot primerno ocenili dobo dveh let, ko najemniki praviloma ne morejo postati upravičenci do zamenjave stanovanja.

4. člen

Poleg splošnih pogojev morajo najemniki izpolnjevati vsaj še enega izmed petih dodatnih pogojev in sicer, če je stanovanje po površini postalo premajhno ali preveliko zaradi spremembe družinskih članov, če se je najemniku neprofitnega stanovanja, ki je plačal lastno udeležbo, spremenilo dohodkovno stanje tako, da je postal prejemnik subvencije in mu je stanovanje po predpisanih površinskih normativih, ki so vezani na dohodke, postalo preveliko, če je stanovanje postalo neprimerno po legi zaradi bolezni ali starosti ali če je stanovanje postalo neprimerno po lokaciji zaradi narave dela najemnika.

5. člen

V 5. členu je smiselno povzeto zakonsko določilo iz 89. člena SZ-1, ki pravi, da se o upravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja ali o preselitvi odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

6. člen

S to določbo se zaradi večjega števila upravičencev do zamenjav, kot je razpoložljivih stanovanj za zamenjave, uvaja seznam čakajočih upravičencev.

7. člen

Sedmi člen določa, da se upravičenci na seznam čakajočih upravičencev uvrščajo po vrsti glede na datum pravnomočnosti odločbe o upravičenosti do zamenjave stanovanja.

8. člen

V tem členu je opredeljeno, kaj vse je treba upoštevati pri določitvi upravičenca iz seznama čakajočih, kateremu se ponudi razpoložljivo stanovanje. Upravičencem do zamenjave stanovanja, ki se jim nenadoma bistveno spremenijo razmere, se ponudi razpoložljivo primerno stanovanje, prednostno.

9. člen

Ta člen določa, da lahko upravičenec do zamenjave iz utemeljenih razlogov zavrne ponujeno primerno stanovanje. Ko se mu upošteva razloge, iz katerih je zavrnil ponujeno primerno stanovanje, drugič ponudi primerno stanovanje, ga je dolžan sprejeti, sicer se šteje, da mu je bilo v zamenjavo ponujeno primerno stanovanje in se ga črta iz seznama čakajočih.

10. člen

V 10. členu je določeno, da se lahko izjemoma zamenja stanovanje tudi, če ni izpolnjen pogoj, da je od vselitve najemnika preteklo najmanj dve leti v primerih, ko se bivalne razmere najemnika nenadoma bistveno spremenijo.

11. člen

Zamenjava stanovanja vpliva na lastno udeležbo samo v primeru, ko se upravičencu – najemniku neprofitnega stanovanja, ki je ob dodelitvi stanovanja plačal lastno udeležbo, zniža dohodek tako, da postane prejemnik subvencije in se je zaradi tega odločil za zamenjavo stanovanja za manjše. V tem primeru se lastna udeležba vrne, sicer zamenjava stanovanja ne vpliva ne na lastno udeležbo ne na varščino.

12. člen

Zamenjave stanovanj, ki se ne začnejo na prošnjo najemnika, ampak zaradi potreb realizacije stanovanjskega programa MOL, se realizirajo na sporazumen način brez uvrščanja na seznam čakajočih.

13. člen

Glede na to, da gre za zamenjave stanovanj, smo v tem členu predvideli subsidiarno uporabo SZ-1 in podzakonskih predpisov.

14. člen

Z določbo tega člena se razveljavlja dosednji pravilnik v delu, ki se nanaša na zamenjave stanovanj.

15. člen

V zadnjem členu je določena uveljavitev predlaganega pravilnika.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Ta pravilnik nima finančnih posledic, saj je že v uvodnih določbah določeno, da najemnik z zamenjavo stanovanja ohrani vrsto oziroma kategorijo najemnega stanovanja, kar pomeni, da ohrani tudi način izračuna višine najemnine, stanovanje, ki se ob zamenjavi izprazni pa se odda drugemu najemniku ali na osnovi javnega razpisa ali pa v okviru postopka zamenjave stanovanja.

PRIPRAVILI:

Julka Gorenc, univ.dipl.inž.gradb.

Slavka Janžekovič, univ.dipl.prav.

Jožka HEGLER, univ.dipl.inž.arh.
DIREKTORICA
JSS MOL